

Suivi de la réforme des attributions des logements sociaux dans l'Eurométropole de Strasbourg

La demande de logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg :
quelle(s) évolution(s) des besoins ?



Novembre 2023

Sommaire

- 1. INTRODUCTION** (page 3)
- 2. L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL** (page 5)
- 3. DES BESOINS DIFFÉRENTS SELON LES SECTEURS DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG** (page 11)
- 4. LES PROFILS DES DEMANDEURS CIBLÉS PAR DES POLITIQUES PUBLIQUES SPÉCIFIQUES** (page 16)
- 5. SUIVI DES REFUS DE PROPOSITIONS DE LOGEMENTS** (page 22)
- 6. CONCLUSION** (page 26)

1. Introduction

- * La mise en œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pose le **double défi** de pouvoir **répondre aux besoins en logement**, notamment pour les ménages les plus pauvres, **tout en préservant l'équilibre social des communes et quartiers**
- * Le **suivi de la mise en œuvre de la réforme** permet de **mettre à jour les connaissances de la demande sociale** et sur les **différents profils de demandeurs** afin d'adapter au mieux les réponses dans **un contexte qui évolue** :
 - ➔ Une nette augmentation **de la précarité des ménages** (augmentation du taux de pauvreté dans l'Eurométropole de Strasbourg : 19,7 % en 2020 contre 17,2 % en 2012)
 - ➔ **L'accès à la propriété** de plus en plus **restreint** (augmentation des prix de vente, hausse des taux de crédits immobiliers...)
 - ➔ **Une tendance à la baisse de l'offre neuve dans l'Eurométropole de Strasbourg** après une période à plus de 1 000 logements sociaux neufs par an (rareté et cherté du foncier, crise des matériaux de construction, ...)

A faint, stylized topographic map of the Strasbourg region is visible in the background, showing contour lines and geographical features in a light orange color.

2. L'évolution de la demande de logement social : l'accroissement des besoins

Une demande en logement social en forte augmentation...

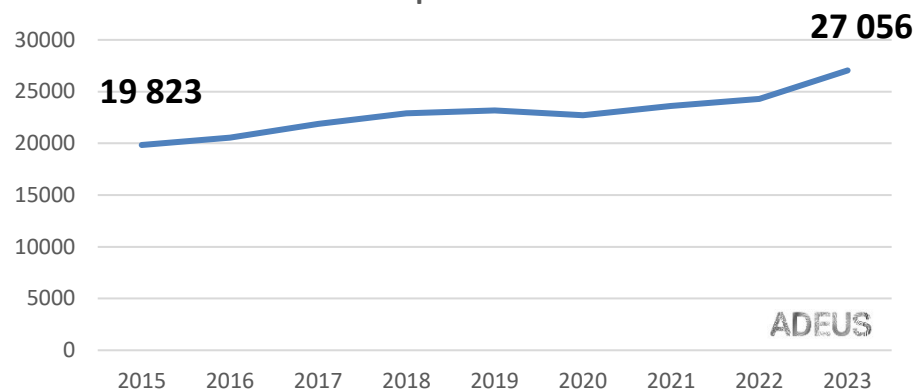
○ Une forte demande, qui est en augmentation dans l'Eurométropole de Strasbourg :

- 27 056 demandes en 2023
- Une augmentation des demandes de 36 % depuis 2015 (21 % dans le reste du territoire du Bas-Rhin)

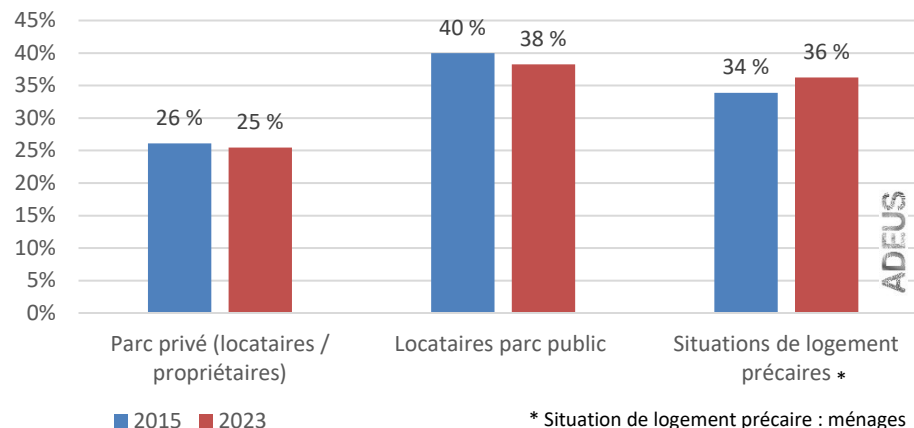
○ Cette augmentation concerne les trois grands profils de demandeurs, dont la part au sein de la demande évolue peu...

- Malgré une légère hausse de la part des ménages en situation de logement précaire, due à la progression au sein de la demande des ménages sans abri ou en structures d'hébergement (3 845 ménages en 2023 contre 1 600 en 2015)

Évolution du nombre de demandes de LLS dans l'Eurométropole entre 2015 et 2023



Situation de logement actuelle des demandeurs de logement social

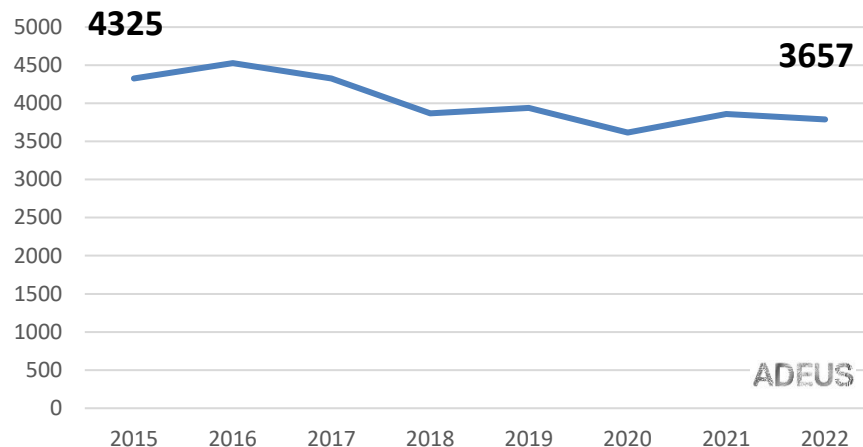


* Situation de logement précaire : ménages décohabitants, en structure d'hébergement, ...

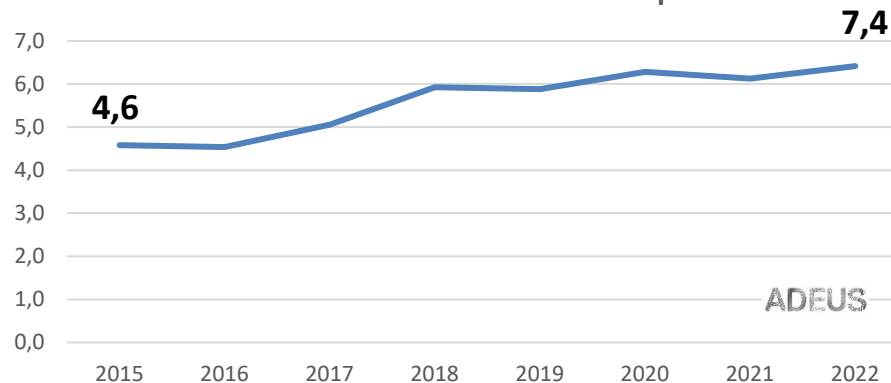
... et une tendance à la baisse du nombre d'attributions

- ⊙ Une tendance à la baisse des attributions qui contribue à l'augmentation de la tension sur le parc social (nombre de demandes/une attribution)

Évolution du nombre d'entrées dans les lieux dans l'Eurométropole de Strasbourg



Évolution du nombre de demandes pour une attribution dans l'Eurométropole



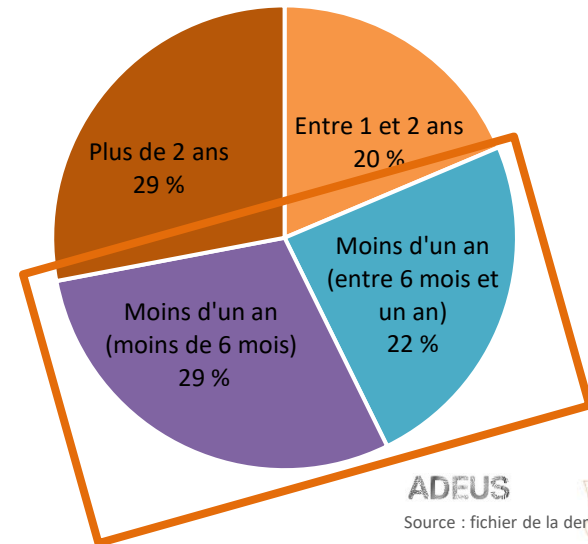
Sources : fichiers de la demande / EDL 2015 – 2023, AREAL

Sources : fichiers de la demande / EDL 2015 – 2023, AREAL

Une ancienneté des demandes plutôt stable

Répartition des demandes par ancienneté

- Une ancienneté médiane de **12 mois** en 2023 (contre 11 mois en 2015)
- **51 % des demandes datent de moins d'un an**, dont 29 % de moins de six mois :
- ➔ **Un stock de demandes qui se renouvelle ***



Observation

* Ce phénomène de renouvellement de la demande peut être en partie expliqué par le fait qu'une demande, si elle n'est pas renouvelée par le ménage un an après la date de dépôt, est considérée comme échue et est supprimée du fichier partagé. Si le besoin est toujours existant, le ménage doit formuler une nouvelle demande qui sera donc enregistrée comme telle dans le fichier.

Un certain nombre de demandes de ménages extérieurs à l'Eurométropole de Strasbourg

16 % (12 % en 2015) des demandes proviennent de ménages extérieurs à l'Eurométropole (soit environ 4 200 demandes)

dont :

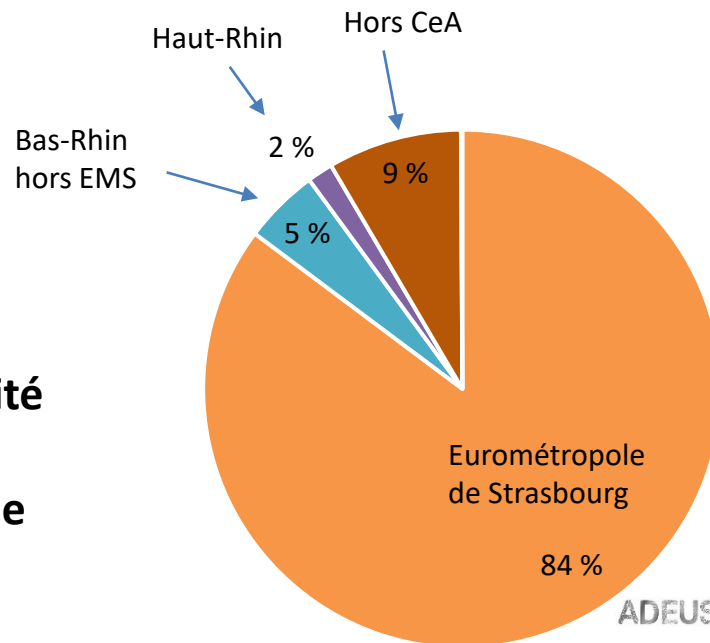
- ⦿ 5 % du Bas-Rhin
- ⦿ 2 % du Haut-Rhin
- ⦿ 9 % hors Collectivité européenne d'Alsace

- ➔ Les ménages issus du **Haut-Rhin et de territoires hors CeA** ont un profil de **besoins liés à une mobilité professionnelle**
- ➔ Les ménages issus du **Bas-Rhin hors Eurométropole** ont des profils de besoins liés en grande partie au **manque d'offre en logement adaptée sur leur territoire de résidence**

15 % des demandeurs issus de l'Eurométropole de Strasbourg sont sans abri ou en structures d'hébergement

- ➔ Une partie de ces demandeurs ne sont domiciliés dans l'Eurométropole qu'en raison de leur dépendance à l'offre en hébergement et en accompagnement social spécifique, très largement concentrée dans le territoire métropolitain

Provenance des demandes en logement social



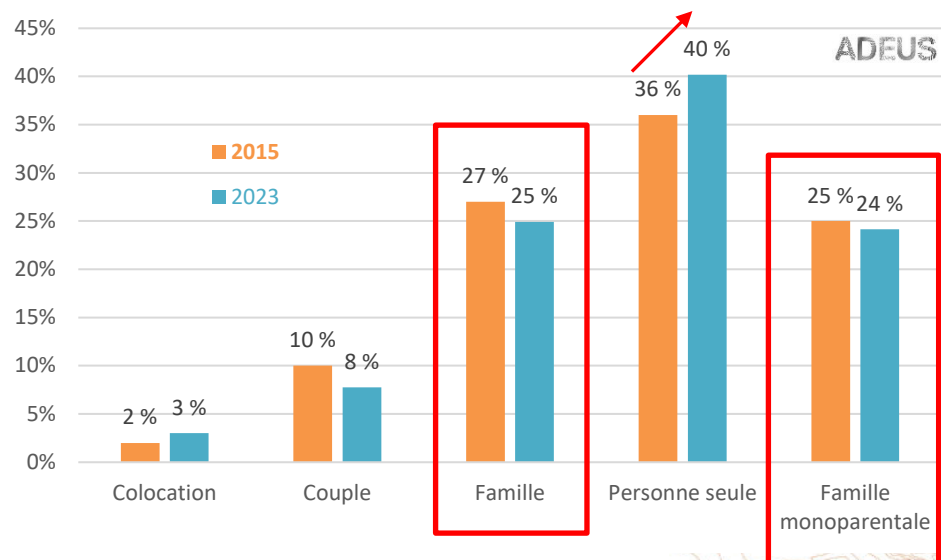
L'évolution de la composition familiale des demandeurs

⦿ Une augmentation de la part des **personnes seules** (+ 4 points entre 2015 et 2023)

⦿ Une **surreprésentation des couples avec enfant(s) et familles monoparentales** dans la demande par rapport à leur part dans l'ensemble des ménages de l'Eurométropole de Strasbourg (respectivement 22 % et 10 %) :

➔ Un **parc social qui joue un rôle important dans le parcours résidentiel de ces ménages**

Évolution de la composition familiale des demandeurs



L'adéquation entre les typologies recherchées et l'offre attribuée

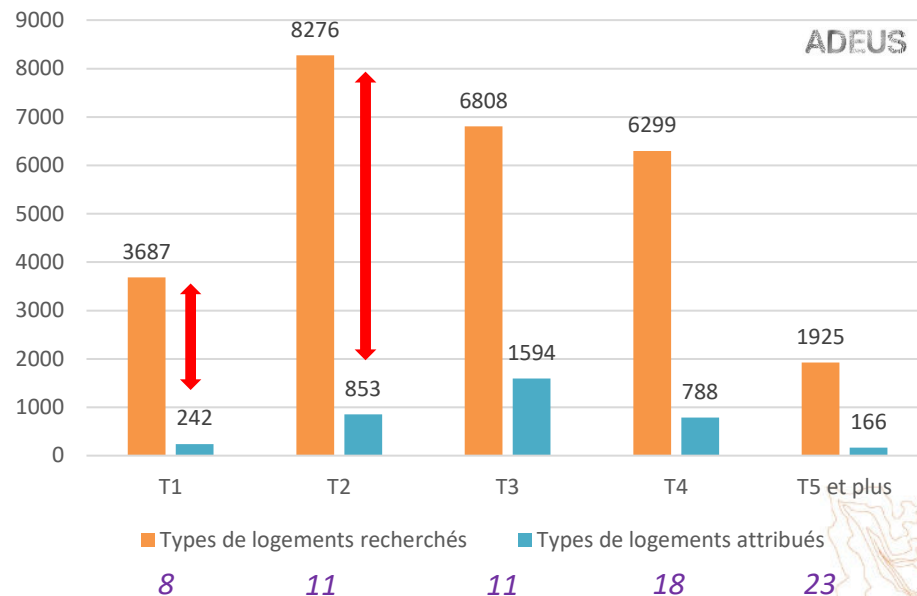
Des difficultés à répondre aux besoins en petits logements :

➔ **Un écart très élevé** entre le nombre de **demandes de T1/T2** et le nombre **d'attributions**

Une ancienneté plus importante des demandes pour les grands logements (T4 et plus) :

➔ **Les grands logements se libèrent moins fréquemment** que les petits logements

Types de logements recherchés/attribués



Médiane* ancienneté de la demande (en mois)

Observation

* La médiane est la valeur d'une série statistique qui coupe cette série en deux parties égales. Dans le cas présent, la moitié des demandeurs souhaitant un T1 attendent un logement social depuis plus 8 mois, l'autre moitié de ces demandeurs recherchant un T1 attendent depuis moins de 8 mois.

3. Des profils de besoins différents selon les secteurs

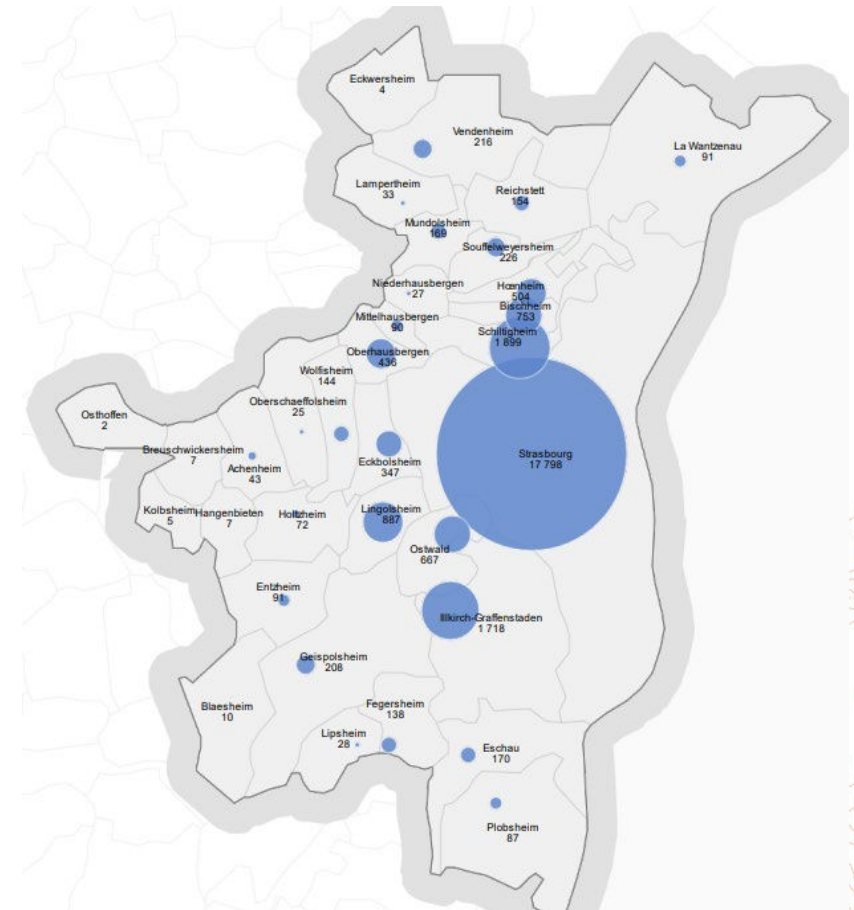


Une demande fortement concentrée à Strasbourg...

- ⊙ **Une concentration des demandes du Bas-Rhin vers l'Eurométropole de Strasbourg :**
 - ⊙ **81 % de la demande du Bas-Rhin contre 47 % de l'ensemble des ménages**
- ⊙ **Des demandes fortement concentrées à Strasbourg**
 - ⊙ **66 % de la demande de l'Eurométropole contre 57 % des ménages**
- ⊙ **...Mais une augmentation plus marquée des demandes en 2^e couronne**

Communes souhaitées	Evolution de la demande entre 2016 et 2023
Strasbourg	+ 35 %
Communes de 1 ^{re} couronne	+ 17 %
Communes de 2 ^e couronne	+ 62 %
Eurométropole de Strasbourg	+ 23 %

Nombre de demandes par commune



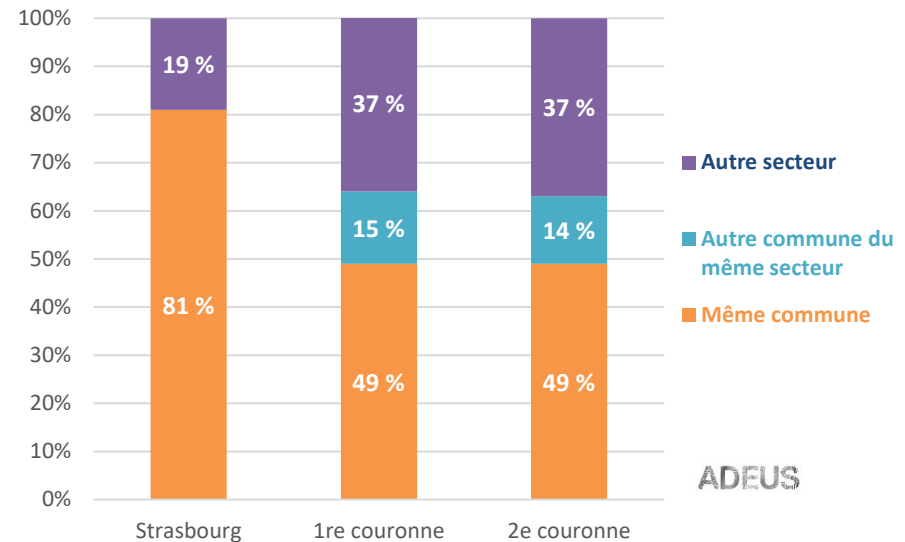
Source : fichier de la demande 2023, AREAL

... alimentée par un flux de demandeurs entre les communes de l'Eurométropole

➔ En 1^{re} et 2^e couronnes, près de **40 % des demandeurs souhaitent résider dans un autre secteur** que leur secteur d'origine, dont la majorité sont des **personnes seules souhaitant emménager à Strasbourg**

➔ À l'inverse, **les ménages familiaux sont surreprésentés** chez les demandeurs souhaitant **rester dans les communes de 1^{re} et 2^e couronnes**

Les secteurs actuels de résidence :
entre désir de partir et volonté de rester



Source : fichier de la demande 2023, AREAL

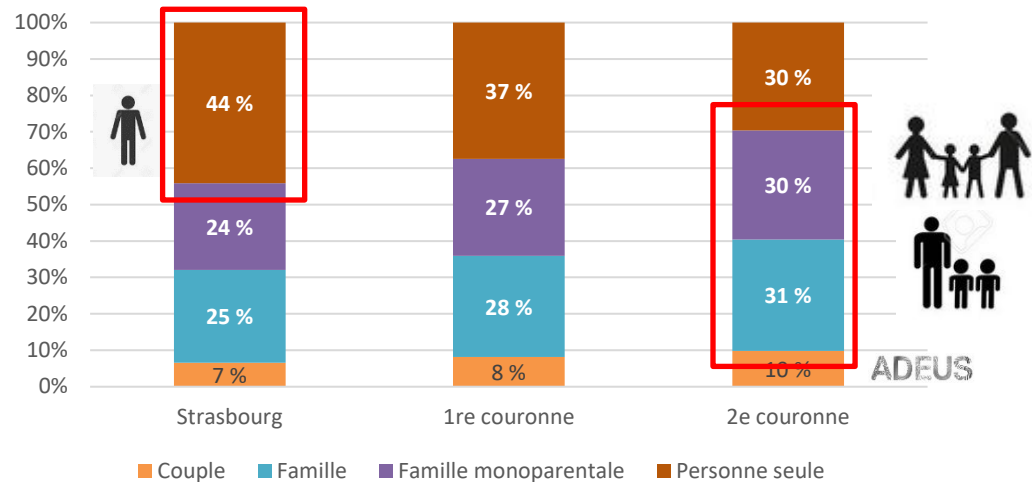
Les profils des demandeurs selon les secteurs

○ Davantage de **personnes seules** et des demandes qui portent davantage sur des **petites typologies à Strasbourg** (et en 1^{re} couronne dans une moindre mesure)

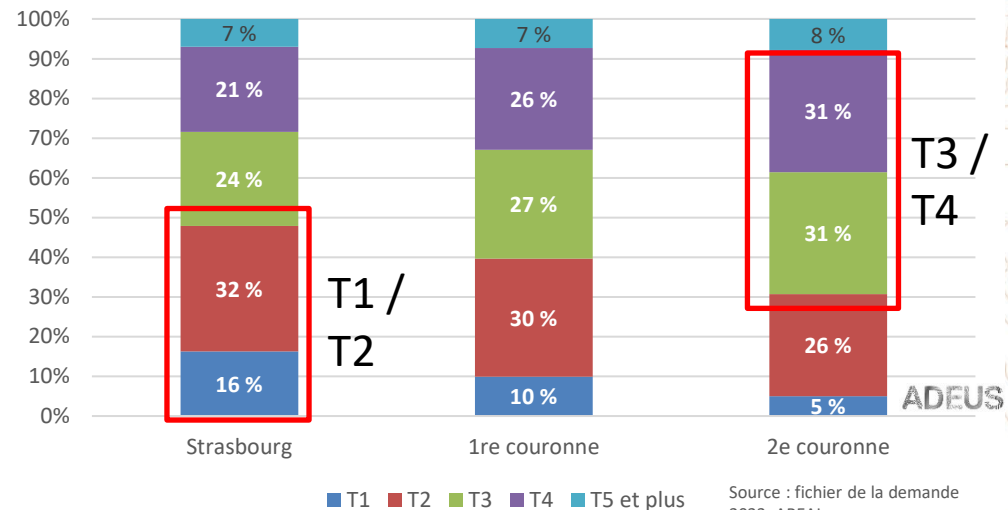
○ Un **profil plus familial** et davantage de demandes pour des **T3 et T4** pour les communes de **2^e couronne**

○ Les **flux de demandeurs** entre les différentes communes renforcent ces spécificités

Composition familiale des ménages par secteur demandé



Typologies de logements recherchés par secteur



Source : fichier de la demande 2023, AREAL

Les différents profils et besoins des personnes seules

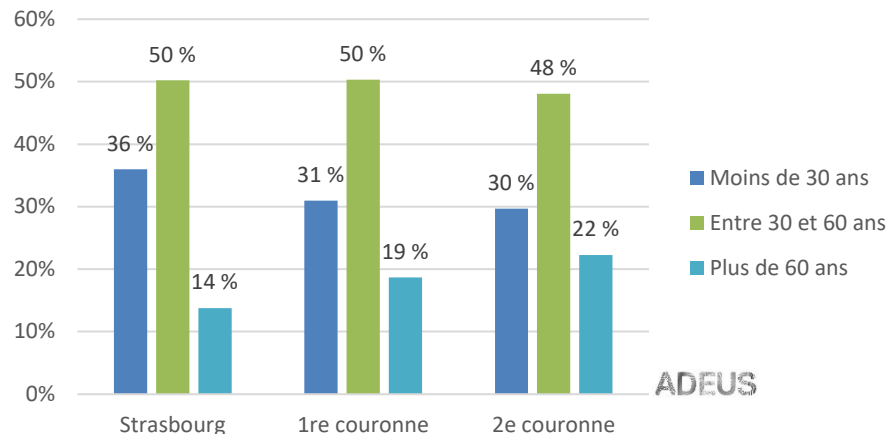
Un profil dominant de **personnes seules dans des cycles de vie intermédiaires** :

- Séparation/divorce
- Situation de logement précaire (centres d'hébergement, hébergé par la famille/chez un tiers, ...)
- Mobilité professionnelle
- Difficulté à améliorer les conditions actuelles de logement dans le parc privé (surface, loyer, ...)

Une surreprésentation de certains profils selon les secteurs :

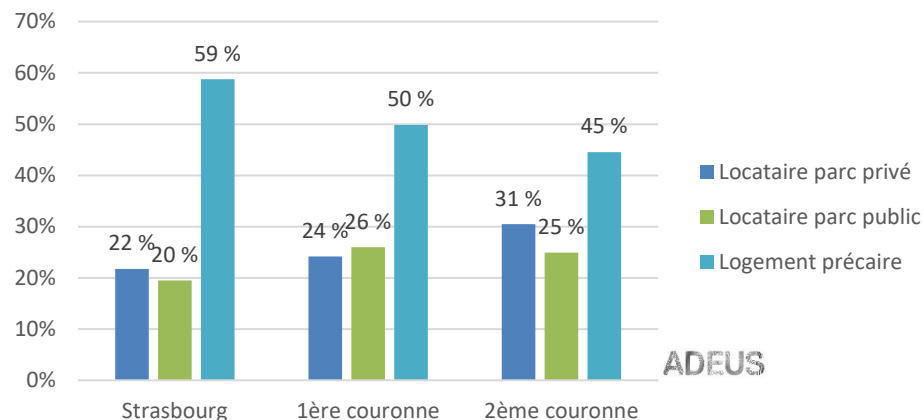
- **Strasbourg** : jeunes ménages issus des dispositifs d'hébergements
- **Communes 1^{re} couronne** : jeunes ménages décohabitants
- **Communes 2^e couronne** : ménages de plus de 60 ans issus du parc social

La demande des personnes seules : catégorie d'âge



Source : fichier de la demande 2023, AREAL

La demande des personnes seules : situation actuelle des ménages



Source : fichier de la demande 2023, AREAL

4. Les demandeurs ciblés par des objectifs spécifiques de politiques publiques :

- ✱ Les ménages les plus précaires de la demande sociale : les demandeurs du 1^{er} quartile de revenus
- ✱ Les demandeurs de mutation

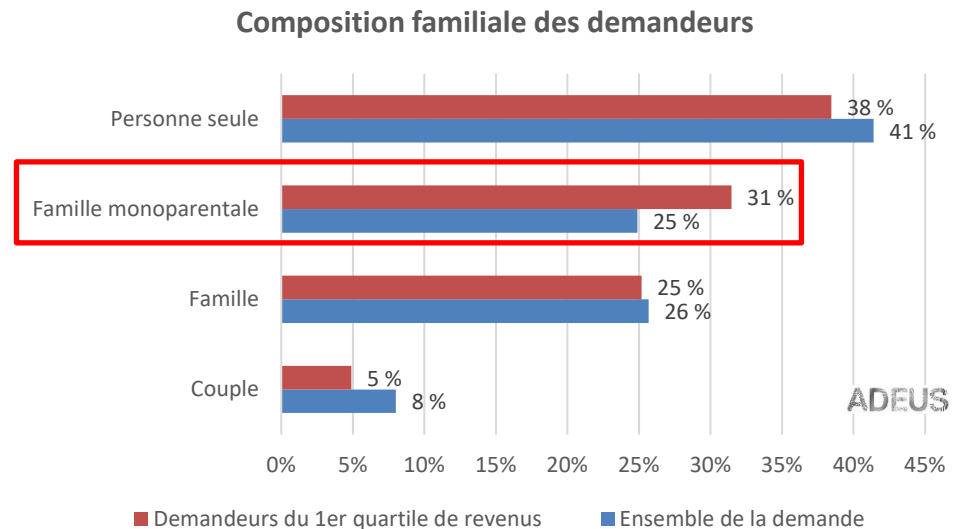
Les demandeurs du 1^{er} quartile de revenus

Des ménages avec des **niveaux de ressources très faibles** :

- ➔ **8 400 euros** : niveau du **1^{er} quartile de revenus annuels des demandeurs** de logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg (par UC)
- ➔ **14 810 euros** : niveau du **1^{er} quartile de revenus annuels de l'ensemble des ménages** de l'Eurométropole (par UC)

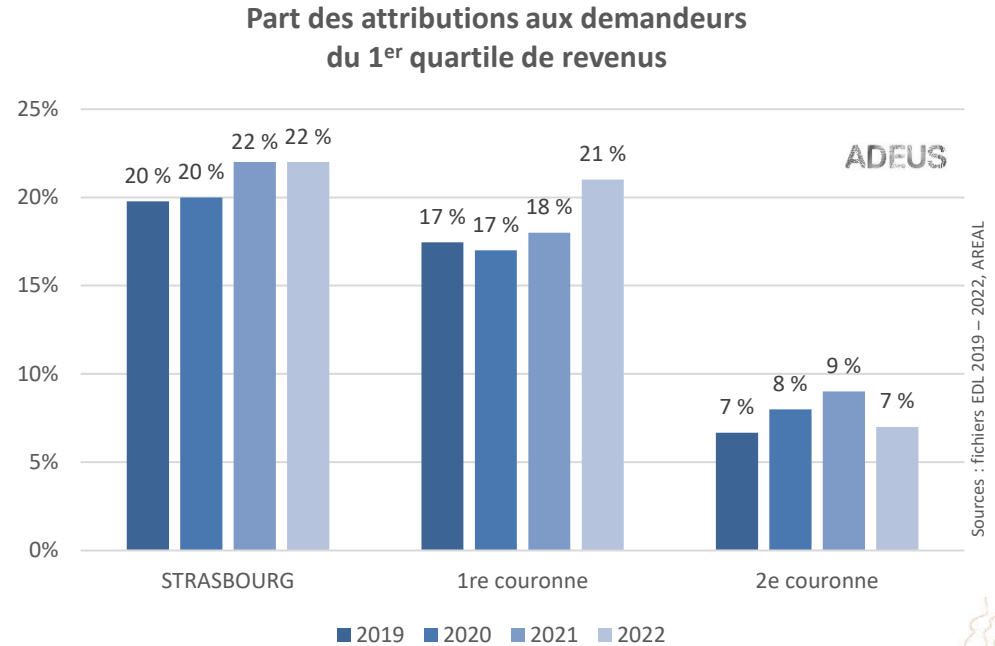
➔ **Une majorité de personnes seules,** mais au même niveau que l'ensemble des demandeurs

➔ **Une surreprésentation des familles monoparentales** chez les demandeurs du 1^{er} quartile



Une difficulté générale pour répondre aux demandeurs du 1^{er} quartile

- Des niveaux d'attributions inférieurs à la part des demandeurs du 1^{er} quartile dans la demande (25 %), notamment dans les communes de 2^{de} couronne

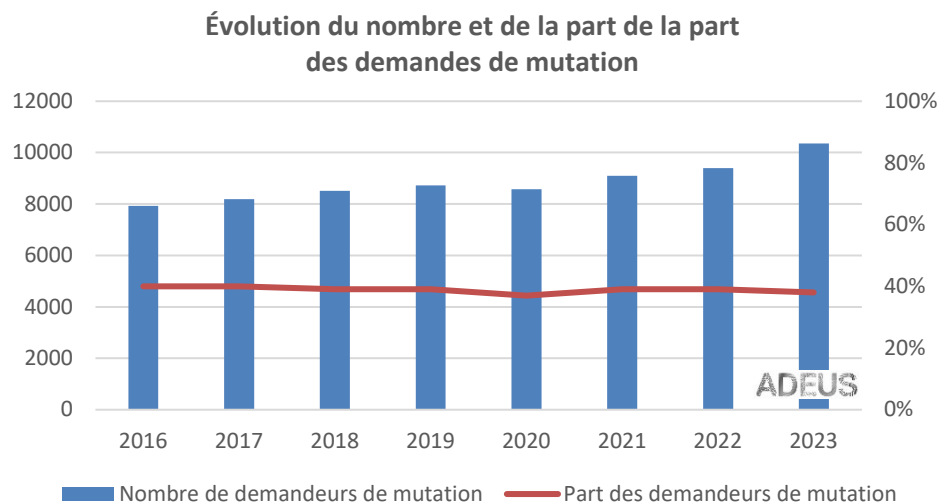


Plusieurs **facteurs explicatifs** à ces difficultés ont été identifiés :

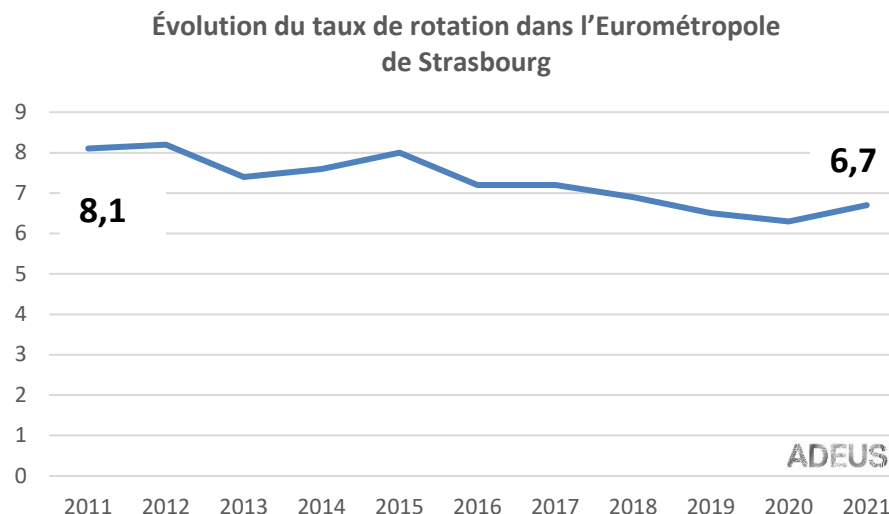
- Faible part de loyers abordables** aux ménages les plus pauvres dans l'offre disponible chaque année
- Inadéquation entre les besoins** des ménages du 1^{er} quartile (grands et petits logements) et la **structure de l'offre disponible** (dominée par les T3)
- Surcoûts liés à la mobilité** dans les secteurs éloignés des centres d'emplois et des services d'accompagnement social

L'importance de la réponse aux demandes de mutation dans un contexte de baisse du taux de rotation

🕒 Une augmentation du volume de demandes de mutation (environ 10 000 en 2023), mais une part qui reste stable (40 %)



🕒 Une baisse constante du taux de rotation, alors même que **l'offre en rotation représente 70 % de l'offre disponible** chaque année



Les mutations : trois grandes catégories de besoins

Trois grandes catégories de besoins :



Parcours résidentiels standards

- ➔ Les besoins démographiques
- ➔ Le parcours résidentiel avancé (entrée en retraite, réduction de la mobilité liée au vieillissement, ...)

70 %

Ménages souhaitant améliorer leurs conditions de logements

- ➔ Le changement de cadre de vie
- ➔ Les conditions de logement

20 %

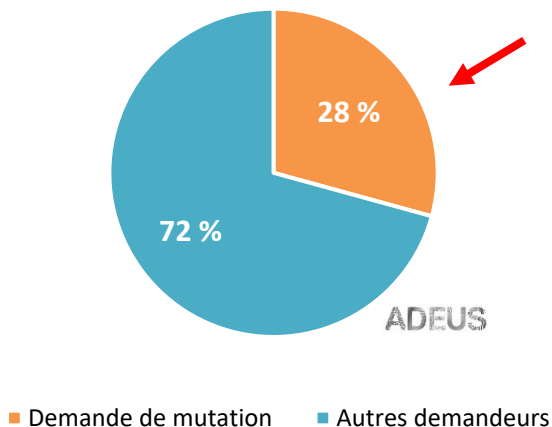
Les demandes spécifiques

- ➔ Les demandes très ciblées

10 %

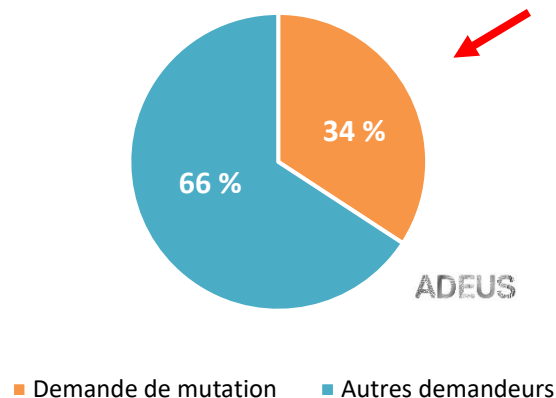
Quelle place des mutations dans les attributions ?

Part des mutations dans les entrées dans les lieux



Source : fichier EDL 2022, AREAL

Part des mutations dans les propositions de logements sociaux



Source : fichier propositions 2022, AREAL

- ➔ Une part des **entrées dans les lieux plus restreinte (28 %)** au regard de leur part dans l'ensemble de la demande (38 %)...
- ➔ ... malgré une part plus élevée dans les propositions (34 %)
- ➔ Un écart qui s'explique notamment par **un taux de refus plus élevé chez les demandeurs de mutations (46 %)** que pour les autres demandeurs (28 %)

5. Les refus de propositions de logements sociaux : un phénomène mieux compris, mais qui évolue peu

Une part de refus motivés qui stagne

État de la proposition de logement social	2018	2023
Acceptées	52 %	52 %
Autres (refus de la commission d'attribution, propositions en cours)	3 %	5 %
Propositions non abouties	45 %	44 %
<i>Demandes caduques</i>	3 %	4 %
<i>Non réponses</i>	9 %	5 %
<i>Refus motivés*</i>	33 %	35 %
Total général	100 %	100 %

Sources : fichier propositions 2018 – 2023, AREAL

* Refus motivés = refus dont le motif a clairement été exprimé par le ménage attributaire (logement trop petit, trop cher, etc.)

➔ **Un tiers des propositions sont refusées par les demandeurs**, malgré le contexte de forte tension entre l'offre et la demande de logement social

Des taux de refus différents selon les profils de demandeurs et les territoires

Profils des demandeurs	Taux de refus élevé	Taux de refus bas
CSP	Cadres, retraités, professions intermédiaires	Sans activité
Situation actuelle	Demandeurs de mutation	Sans abri, en résidence sociale, etc.
Composition familiale	Famille/couple	Personne seule
Age demandeurs	Plus de 65 ans	Moins de 25 ans
Secteurs du bien proposé	Grands QPV en renouvellement Petits QPV centraux Petits QPV très précaires	Attractifs sous conditions Diversifiés

- ➔ Plus un demandeur est dans **une situation de vulnérabilité**, moins il aura tendance à **refuser une proposition**
- ➔ Les secteurs ayant une image dégradée ont un taux de refus élevé, illustrant **la volonté des demandeurs de maîtriser leur parcours résidentiel**

6. Conclusion : à retenir / Enjeux

Une **forte augmentation du nombre de demandeurs** (difficulté d'accès au parc privé, hausse du taux de pauvreté, procédure du dépôt de la demande facilitée, ...) qui alimente **la tension sur le parc social métropolitain**, et ce notamment dans un contexte de baisse du taux de rotation.

Des profils des demandeurs qui évoluent peu et qui sont **le reflet de la situation socio-économique des ménages de l'Eurométropole de Strasbourg** :

- ➔ **Une majorité de personnes seules** (dont la part est similaire à celle dans l'ensemble des ménages métropolitains)
- ➔ **Des besoins élevés pour les familles monoparentales** (liés à leur vulnérabilité financière) et pour **les couples avec enfants** (rareté et cherté des grands logements dans le parc privé).

Des besoins selon les profils et les secteurs de la demande qui sont **différents et plus ou moins marqués** au regard des caractéristiques de l'offre disponible et qui, au-delà d'une réponse uniquement quantitative en matière de production neuve, **incitent les acteurs à identifier les leviers pour une évolution qualitative de l'offre** (typologie, loyers, localisation, ...).

Présence **de mouvements de demandeurs entre les différents territoires bas – rhinois** qui conduisent à une **polarisation de la demande dans l'Eurométropole de Strasbourg** et qui nécessitent **une réflexion et une mise en cohérence des réponses à échelle large**.

Enfin, le suivi du **taux de refus** confirme l'utilité de poursuivre les actions mises en œuvre pour **accompagner et informer les demandeurs** dans le cadre de la définition de leur projet résidentiel.

Pour aller plus loin :



7Est : Éléments de connaissances sur le fonctionnement des agglomérations et leurs perspectives de développement - Contribution des agences d'urbanisme de la région Grand Est à l'élaboration du SDIR, novembre 2022



Nouveaux logements : quelles réponses aux besoins des ménages selon les territoires ? - Les notes de l'ADEUS n°331, août 2022

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**

Responsable éditorial : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**

Equipe projet : **Jules Bortmann (chef de projet), Mathilde Huault, Nadia Monkachi, Jean Isenmann, Hyacinthe Blaise**

PTP 2023 – Projet n° 3.2.1.6

ADEUS – Novembre 2023

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org